



LOKSA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Loksa linn

14. märts 2024 nr 12

Loksa linna Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ja Staadioni tn 3 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Käesolev detailplaneering on algatatud kinnistute omaniku AMEM Kinnisasja Arenduse Osühingu (registrikood 11209068) 19.07.2022 esitatud taotluse alusel, millega soovis algatada detailplaneeringu Loksa linnas kinnistutel Loksa linna Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ja Staadioni tn 3. Loksa Linnavolikogu 22. detsember 2022 otsusega nr 27 algatati detailplaneering, kinnitati lähteseisukohad ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Planeeringuala hõlmab Loksa linna järgmisi kinnistuid:
Männi tn 1a: (16010m² 42401:004:0018 maatulundusmaa);
Männi tn 1b: 17365m² 42401:004:0019 maatulundusmaa
Männi tn 36e: 2874m² 42401:001:0014 maatulundusmaa
Männi tn 36f: 3044m² 42401:001:0013 maatulundusmaa
Staadioni tn 3: 3611 m² 42401:001:0159 elamumaa

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala kinnistute sihtotstarbe muutmine, kinnistute hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnorajatiste ja –võrkude planeerimine, haljastuse ja heakorra põhimõtete ning servituutide vajaduse määramine. Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää planeeringualale looduskaitsealade alusel kaitstavaid loodusobjekte

Kehtiva Loksa linna üldplaneeringu (kehtestatud 14. mai 2009 Loksa Linnavolikogu otsusega nr 38, edaspidi üldplaneering) kohaselt paikneb planeeritav maa-ala parkmetsaga integreeritavate kuurordiehitiste ja spordiehitiste arengualal. Üldplaneeringus on ala (juhtotstarbega AH ja HSP) ette nähtud sanatooriumite, puhkekodude või tervisekeskuste ning spordirajatiste ehitamiseks tingimusel, et krundi minimaalsuurus on 1 ha ja kõrghaljastuse osakaal 70%. Värskest rekonstrueeritud staadioni puhul tuli ilmsiks, et rohkemate ehitiste vajadus HSP alale puudub.

Vastavalt kehtivale Loksa linna üldplaneeringule on uute moodustatavate väikeelamu kruntide suuruseks lubatud minimaalselt 1500 m², hooneid võib rajada maksimaalselt ehitisealuse pinnaga kokku 250 m², maksimaalselt lubatud kõrgusega kuni 11m. Kõrghaljastusega kruntidel tuleb säilitada selle osakaal 30% krundi pindalast.

Loksa Linnavalitsus, huvitatud isik ja töövõtja sõlmisid 26.01.2023 halduslepingu detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja kokkuleppe detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.

Detailplaneeringu algatamisest teatati 14. 06. 2023 ilmunud ajalehes Sõnumitooja ja 22. 06. 2023 ilmunud ajalehes Harju Elu. Puudutatud isikuid ja ametkondi teavitati Loksa Linnavalitsuse 14.06.2023 kirjaga nr 7-2/706/2023.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 28. juunist kuni 27. juulini 2023 Loksa linnavalitsuses. Avalik arutelu viidi läbi 01. augustil 2023. Huvitatud isikuid kohale ei ilmunud ning kirjalikke vastuväiteid ei esitatud.

Detailplaneeringu algatamisest on teavitatud Keskkonnaametit (14.06.2023 nr 7-2/710/2023), kooskõlastatud Terviseametiga (15.12.2023 Nr.9.3-1/23/4071-4), Päästeametiga (18.12.2023 nr 7.2-3.1/7603-2) ja tehnovõrkude valdajatega: osauhinguga Loksa Haljastus (12.10.2023), Telia Eesti AS (08.08.2023 nr 38144233) ning osauhinguga Elektrilevi (15.08.2023 nr 7208219353).

Loksa Linnavalitsus esitas detailplaneeringu 31.01.2024 kirjaga nr 7-2/136/2024 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile täiendavate kooskõlastuste määramiseks, kes oma 05.02.2024 kirjaga nr 14-3/54-1 detailplaneeringule täiendavaid kooskõlastusi ei määranud.

Teadaolevalt ei ole alates üldplaneeringu kehtestamisest siiani nimetatud maa-ala üldplaneeringu juhtotstarbe kohaselt kasutusele võetud. Seega võib eeldada, et käesoleva detailplaneeringu algatamisega on Loksa Linnavolikogu veendunud, et nimetatud kinnistute sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja neile üldplaneeringu kohase ehitusõiguse määramine elamu ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks, ei muuda Loksa linna üldplaneeringut mahus ja viisil, et üldplaneeringuga kavandatud eesmärkide realiseerimine selle tõttu ei oleks edaspidi võimalik.

Pigem toob algatatava detailplaneeringu realiseerimine piirkonda elu ja turvalisust ning toetab Mere tänava ümbruses varem kehtestatud detailplaneeringutega moodustatud viie elamumaa sihtotstarbega krundiga kavandatud. Avalikkuse huvides on, et koostöös Mere tn detailplaneeringutega kavandatud taristuga on võimalik varustada tehnovõrkudega ka kavandatava detailplaneeringu ala ehitisi. Samas, teatud tingimustel, on vajaduse tekkimisel võimalik liita sama taristuga ka üldplaneeringukohaseid ehitisi so parkmetsaga integreeritavaid kuurordiehitisi.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Eelhinnang võimaldab järeldada, et KSH läbiviimine DP koostamisel kinnistutele Loksa linnas Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ja Staadioni tn 3 ning lähialal ei ole vajalik. Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää planeeringualale looduskaitsealuse alusel kaitstavaid loodusobjekte.

Keskkonnaamet oli 02.11.2022 oma kirjas nr 6 5/22/19846 2 seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Detailplaneeringu lähteseisukohtadele oli Keskkonnaametil kaks ettepanekut, millega on arvestatud lahendust korrigeeritud.

Vastavalt kehtivale Loksa linna üldplaneeringule tuleb kõrghaljastusega kruntidel säilitada kõrghaljastuse osakaal 30% krundi pindalast. Tiheasustusalas on kohustus taotleda raieluba kohalikul omavalitsuselt ehk Loksa Linnavalitsuselt. Isetekkelist alusrinnet ei ole võimalik ja vajalik säilitada ja lugeda säilitamisele kuuluva haljastuse alla üldplaneeringust tuleneva nõude

mõistes. Planeeringuga saab lisada tingimuse, et 30% haljastuse säilitamise vajadus üldplaneeringu mõistes tähendab, et seda arvestatakse jõus oleva haljastuse ehk elujõus olevate puude osas. Vajadusel lisatakse juurde asendusistutus noorte (okaspuu) istikute näol. Loksa Linnavalitsuse kohustus on jälgida üldplaneeringu nõuetest kinni pidamist sh ka haljastuse osakaalu säilitamise ja sh ka taastamise koha pealt.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Loksa linna Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ja Staadioni tn 3 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu (koostaja Ruum ja Maastik OÜ, töö nr 07/22) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 7 lg 2 ja planeerimisseaduse § 134, Loksa Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Loksa linna Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ja Staadioni tn 3 kinnistute ja lähiala detailplaneering (koostaja Ruum ja Maastik OÜ, töö nr 07/22) ning suunata see avalikule väljapanekule.
2. Detailplaneeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Loksa Linnavalitsuse kodulehel aadressil <https://www.loksalinn.ee/detailplaneeringud>.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisel.
4. Otsuse peale võib esitada Loksa Linnavolikogule 30 päeva jooksul vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras, arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, mil oleks pidanud otsusest teada saama või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.

/allkirjastatud digitaalselt/

Rein Heina
volikogu esimees